

Stadt Bad Schmiedeberg



Bebauungsplan Nr. 1/2016 „Gewerbegebiet an der Waldstraße in Söllichau“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Planträger: Stadt Bad Schmiedeberg
Markt 10
06905 Bad Schmiedeberg
Tel. 034925-68-0
www.bad-schmiedeberg.de

Planverfasser: Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491-420785
Fax 03491-420786
e-Mail: rainer.dubiel@t-online.de



Inhaltsübersicht

1. Planziele und Inhalte des Bebauungsplans
2. Berücksichtigung der Umweltbelange
3. Verfahrensverlauf
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
6. Satzung und Genehmigung

1. Planziele und Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist auf die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes sowie baulicher Erweiterungen der ansässigen Firma Timbercut ausgerichtet. Das Plangebiet umfasst die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes (Gemarkung Söllichau, Flur 2, Flurstück 69/116) einschließlich der baulich ungenutzten Bereiche mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 1,63 ha.

Die Firma Timbercut bietet verschiedene Dienstleistungen in der Forstwirtschaft und darüber hinaus an. Dazu zählen auch Winterdienst, Brennholzangebote, Grünflächenpflege, Holzbau sowie Service für Hydraulikschläuche und Motorsägen. Derzeit sind im Betrieb 17 bis 20 Mitarbeiter beschäftigt.

Der Hauptteil der Dienstleistungen erfolgt beim Kunden vor Ort (z.B. in Waldgebieten), ein geringerer Teil wird auf dem Betriebsgelände durchgeführt. Bestimmte Arbeiten bzw. Betriebsvorgänge (insbesondere Sägearbeiten) führten in jüngster Vergangenheit zu Lärmkonflikten mit der benachbarten Wohnnutzung. Mit dem Planvorhaben des Bebauungsplans sollen die Betriebsabläufe neu ausgerichtet werden, um eine Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung herzustellen.

Die Bemühungen des Betriebsinhabers und der Stadt Bad Schmiedeberg sind deshalb darauf ausgerichtet, durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Standortverträglichkeit zu erreichen.

Das Betriebskonzept der Firma Timbercut beinhaltet eine Verlagerung von lärmintensiveren Betriebsvorgängen in den östlichen Teil des Plangebietes, welcher der bebauten Ortslage abgewandt ist. Mit der geplanten Errichtung einer Mehrzweckhalle im nördlichen Bereich zur Unterstellung von Technik ist auch eine Verlagerung des Sägebetriebs sowie weiterer Tätigkeiten in die Halle vorgesehen. Weiterhin ist die Errichtung eines Gebäudes für den Hydraulik- und Motorsägen-Service im östlichen Teil des Grundstücks vorgesehen. Durch diese Bauhüllen wird ein wirksamer Schallschutz erzielt, der maßgeblich zur Konfliktvermeidung beiträgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen dieses Konzept ermöglichen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die einerseits hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen auf die Vermeidung und Minderung von Eingriffen und andererseits auf die Konfliktminderung hinsichtlich der Art der Nutzung ausgerichtet sind.

Die Baugebietsausweisungen werden zugunsten von Grünflächen auf den tatsächlich benötigten Flächenanteil reduziert. Das Gewerbegebiet umfasst die aktuell genutzten Flächen des Betriebs, einschließlich der baulichen Anlagen im Süden (Sozialräume und Lager). Bauliche Erweiterungen für den Betrieb sind auf der nordöstlichen Waldfläche geplant.

Im Südosten des Plangebietes ist ein Baufeld für die Wohnbebauung vorgesehen, welches optional auf die Erweiterung bzw. Fortführung der südlichen Bauzeile am Weg ausgerichtet ist.

Zwischen dem Gewerbegebiet im Nordosten und dem Wohngebiet im Südosten verbleibt der dortige Waldbestand als Pufferzone. Allerdings erfüllt dieser nicht mehr die Kriterien einer Waldfläche (reduzierte Fläche; nicht

öffentlich zugänglich). Ausgewiesen ist eine private Grünfläche mit Bindungen für den Erhalt der Gehölze. Darüber hinaus sind weitere private Grünflächen im östlichen Plangebiet ausgewiesen, die keiner baulichen Nutzung unterliegen.

Die bauliche Entwicklung des Gewerbebetriebes ist auf die Konfliktminderung bzw. Konfliktbeseitigung ausgerichtet. Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten wird die gewerbliche Nutzung soweit eingeschränkt, dass sie gegenüber der Wohnnutzung nicht wesentlich störend ist (im Sinne der Mischnutzung gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO). Darüber hinaus werden auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zur Emissionskontingentierung nach DIN 45691 für das Gewerbegebiet getroffen. Diese sichern die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die vorhandenen Bebauungen im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung maßstabsbildend. Es überwiegt die ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Satteldach. Die Höhe der baulichen Anlagen für die gewerbliche Nutzung soll das vorhandene Hauptgebäude nicht überragen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Im Rahmen der Umweltprüfung war zu ermitteln, in welchem Maße eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt durch die getroffenen Planausweisungen voraussichtlich zu erwarten ist und durch welche Maßnahmen eine Vermeidung und Minimierung gesichert wird, sowie Ausgleich und Ersatz geschaffen werden kann. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zur Beurteilung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt wurde ein Soll-Ist-Vergleich des Landschaftszustandes im Beurteilungsgebiet vor und nach der Durchführung des Plans vorgenommen. Zu untersuchen waren alle erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie auf den Menschen und sonstige Kultur- und Sachgüter. Die Wirkanalyse erfolgt verbal-argumentativ.

Neben den Aussagen zu bestehenden Vorbelastungen fließen in die Bewertungen auch Wertungen zum Entwicklungspotenzial ein. Unter Berücksichtigung der möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die bestehenden Schutzgüter wird die Empfindlichkeit, bezogen auf die potenziellen Projektwirkungen, eingeschätzt und bewertet.

Ziel der Beurteilung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Auswirkungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Bedeutung sind. Diese Beurteilung des Gutachters anhand eines Wertmaßstabes, ob eine "erhebliche" Auswirkung vorliegt, stellt faktisch schon eine Bewertung dar. Sie soll jedoch nicht die behördliche Bewertung im Genehmigungsverfahren vorwegnehmen, sondern vorbereiten.

Im vorgegebenen gesetzlichen Rahmen wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

- Mensch,
- Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Luft /Klima,
- Landschaft,
- Kultur- und Sachgüter sowie
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

untersucht und bewertet.

Dazu wurden folgende Fachgutachten erstellt und in die Umweltprüfung eingestellt:

- ❖ Faunistische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1/2016 „Gewerbegebiet an der Waldstraße in Söllichau“, 06.06.2017, Dr. Uwe Zuppke, Lutherstadt Wittenberg
- ❖ Schalltechnische Untersuchung, Bericht 4497K/17, Kontingentierung B-Plan Nr. 1/2016 „Gewerbegebiet an der Waldstraße in Söllichau“, 02.06.2017, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Manfred Goritzka und Partner, Leipzig
- ❖ Schalltechnische Untersuchung, Bericht 44917/17, Schallimmissionsprognose B-Plan Nr. 1/2016 „Gewerbegebiet an der Waldstraße in Söllichau“, 02.06.2017, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Manfred Goritzka und Partner, Leipzig
- ❖ Schreiben über durchgeführte Messungen an Hydranten am 30.06.2017, Freiwillige Feuerwehr Söllichau, 03.07.2017

Mit der Umweltprüfung war zu ermitteln, ob und in welchem Umfang erhebliche Umweltbeeinträchtigungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu erwarten sind. Die Prüfung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen hat zum Ergebnis, dass mit dem Planvorhaben überwiegend Beeinträchtigungen von mittlerer Intensität verbunden sind. Dies resultiert aus der Vorbelastung der Flächen durch Bebauungen/ Flächenbefestigungen einerseits und dem hohen Anteil an wertvollen Wald- bzw. Gehölzflächen im Plangebiet andererseits. Die Beeinträchtigungen sind teilweise erheblich.

Die Eingriffswirkung des Planvorhabens quantifiziert sich über die überbaubaren Flächen der Baugebiete. Die mit dem Planvorhaben max. zulässige Flächenbefestigung im Plangebiet beträgt ca. 6.811 m². Damit werden zusätzliche Bebauungen/ (Teil-)Versiegelungen auf max. 2.789 m² ermöglicht. Diese beanspruchen in erster Linie Waldflächen mit einem hohen Biotopwert. Baulich nicht beanspruchte Waldflächen werden als Grünflächen mit Bindungen für den Erhalt festgesetzt.

Für die prognostizierten Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Planvorhaben sind mit dem Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen sowie für die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe festgesetzt bzw. vertraglich gesichert.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind überwiegend allgemeiner Art. Zudem wurden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegt. Diese beinhalten insbesondere das Umsetzen der vorhandenen Fledermauskästen und Vogelnistkästen vom Eingriffsbereich in den verbleibenden Baumbestand sowie die Anlage eines Totholzhaufens für die Käferart Balkenschrüter.

Der Ausgleich von nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen, die mit dem Waldverlust und der Überbauung für die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Boden, Klima/ Luft und Landschaftsbild verbunden sind, kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht werden - die un bebauten Flächen sind bereits größtenteils mit hochwertiger Vegetation bestanden, wodurch das Biotopaufwertungspotenzial verhältnismäßig gering ist. Die vollständige Kompensation bedarf also der Festlegung externer Ausgleichsflächen und -maßnahmen.

Für die Inanspruchnahme von Waldflächen innerhalb des Plangebietes macht sich die Aufforstung bzw. die Durchführung anderer Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustandes an anderer Stelle erforderlich, um den Ausgleich nach dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu leisten.

Die externen Maßnahmen umfassen die Erstaufforstung von 1,02 ha Laubmischwald in der Gemarkung Dabrun (A 1) sowie den Waldumbau auf 1,0 ha in der Gemarkung Schmiedeberg (A 2). Sie sind durch Vertrag gesichert.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind das angrenzende Wohngebiet und die Kleingartenanlage von besonderer Bedeutung. Zum Schutz der Nachbarschaft sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des

Plangebietes auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe abgestellt, um eine Verträglichkeit im Sinne der Mischnutzung gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO zu sichern. Gewerbliche Nutzungen mit hohem Störpotenzial sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen Emissionskontingente festgesetzt, um erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm in den angrenzenden bebauten Gebieten, insbesondere den Wohngebieten, zu vermeiden. Als Maßstab gelten die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.

Der östliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“. Die mit dem Planvorhaben beabsichtigte Errichtung von baulichen Anlagen und die dauerhafte Nutzungsänderung von Flächen innerhalb des LSG „Dübener Heide“ bedarf nach § 4 der VO des Schutzgebietes der Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde. Der Bebauungsplan ist nach Beurteilung durch die zuständige untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 30.08.2017 in diesem Teilbereich mit dem Schutzzweck des LSG vereinbar. Befreiungen von den Verboten der Verordnung des LSG werden für einzelne Bauvorhaben nach den Bestimmungen des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren in Aussicht gestellt. Die Waldumwandlung wurde genehmigt.

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe können erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend ausgeschlossen werden. Einzig die Minderung der besonderen Funktion als lokaler und regionaler Klimaschutzwald kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, so dass nicht kompensierbare negative Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch und Klima/ Luft verbleiben. Aufgrund der nicht realisierbaren Standortalternative bleibt der Eingriff in den Waldbestand jedoch unvermeidbar. Die Ausnutzung der Möglichkeiten zur Erweiterung der gewerblichen Bebauung im Innenbereich würde durch das Heranrücken an die Wohnbebauung zu einer immissionsschutzrechtlichen Konfliktverschärfung führen. Das öffentliche Interesse der Stadt Bad Schmiedeberg an der Umsetzung des Vorhabens rechtfertigt das verbleibende Ausgleichsdefizit am Eingriffsort.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben entspricht das Planvorhaben den Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

3. Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg fasste in seiner Sitzung am 02.06.2016 den Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 1/2016 „Gewerbegebiet an der Waldstraße in Söllichau (Beschluss-Nr. I/123-2016).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Vorentwurfsplanung in der Zeit vom 20.03.2017 bis 22.04.2017 im Rathaus der Stadt Bad Schmiedeberg, Bauamt, Markt 10, 06905 Bad Schmiedeberg.

Die frühzeitige Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.03.2017. Die benachbarten Gemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 22.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 unter Beschluss-Nummer I/184-2017 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2017 mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2017 bis 23.09.2017 im Rathaus, Markt 10 in Bad Schmiedeberg während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.09.2017 aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am 14.12.2017 geprüft (Beschluss Nr. I/213-2017). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 1/2016 „Gewerbegebiet an der Waldstraße in Söllichau“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 14.12.2017 vom Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg unter der Beschluss-Nummer I/213-2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, denen teilweise gefolgt wurde. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf immissionsschutzrechtliche, naturschutzrechtliche und waldrechtliche Belange.

Im Ergebnis wurde der Entwurf des Bebauungsplans weiter differenziert und präzisiert. Die Baugebiete und die überbaubaren Flächen wurden verkleinert und auf das notwendige Maß der geplanten baulichen Nutzungen reduziert. Es wurden Grünflächen festgesetzt, die zu erhalten und zu entwickeln sind. Dies betrifft einen Teil der Waldfläche im östlichen Plangebiet.

Der östliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“. Die im Vorentwurf festgesetzten Baugebiete und überbaubaren Flächen stehen den Schutzziele und Schutzzwecken gemäß der Verordnung des LSG entgegen. Die Stadt Bad Schmiedeberg stellte daraufhin mit Schreiben vom 04.08.2017 einen Antrag auf Ausgliederung der Flächen aus dem LSG. Mit Schreiben vom 30.08.2017 teilte die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg mit, dass ein Veränderungsverfahren entbehrlich ist. Dies begründet sich insbesondere in der vorhandenen Naturausstattung, der jetzigen Flächennutzung, der von der Flächennutzungsänderung betroffenen Flächengröße und der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Bebauung. Es kann eingeschätzt werden, dass die Planung den Charakter der vorhandenen Landschaft nicht wesentlich verändern wird. Somit kann im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens für die einzelnen Bauvorhaben eine naturschutzrechtliche Erlaubnis erteilt werden.

Die beantragte Waldumwandlung kann mit einer naturschutzrechtlichen Befreiung von den Verboten des § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ genehmigt werden. Die durch den Vorhabenträger im Rahmen des Planverfahrens beantragte Waldumwandlung mit Schreiben vom 30.06.2017 wurde durch die untere Forstbehörde mit Schreiben vom 29.08.2017 genehmigt (AZ: 67.32.6.5.2-17-001). Gegenstand ist die Erstaufforstung von 1,02 ha Wald in der Gemarkung Dabrun. Eine zweite Maßnahme bezieht sich auf den Waldumbau im Stadtwald von Bad Schmiedeberg. Beide externe Ausgleichsmaßnahmen sind durch Vertrag gesichert.

Aus der förmlichen Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans lagen Einwendungen und Hinweise vor zu folgenden Belangen:

Die oberste Landesplanungsbehörde stellte fest, dass das Planvorhaben nicht raunbedeutsam ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

Die obere Immissionsschutzbehörde beim Landesverwaltungsamt stellte fest, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Geräuschkontingentierung sachgerecht entsprechend den Festlegungen der DIN 45691 erfolgte. Jedoch hatte Sie Einwendungen zu einzelnen Parametern der vorliegenden Schallimmissionsprognose. Diese wurden im Rahmen der Abwägung durch den Fachgutachter entkräftet. Den Darlegungen und Begründungen hat die obere Immissionsschutzbehörde nach Mitteilung der Abwägung nicht widersprochen.

Der Landkreis Wittenberg, FD Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen forderte die Sicherung des Löschwasserbedarfs des Grundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Der Löschwasserbedarf ist durch

nahegelegene Hydranten in der Waldstraße und der Korgauer Straße sowie einen Feuerlöschteich an der ehem. Schule gesichert.

Aus Sicht des FD Bauordnung des Landkreises Wittenberg widerspricht der Plan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Diese Auffassung wird im Rahmen der Abwägung durch die Stadt Bad Schmiedeberg nicht geteilt und wie folgt begründet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Bad Schmiedeberg. Im Vorentwurf wie auch im Entwurf des FNP sind die Flächen des Geltungsbereiches des B-Plans als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgte mit dem Ziel einer städtebaulich verträglichen Ausrichtung im Nebeneinander von Wohnnutzung und eingeschränkter Gewerbenutzung. Es sollen nur solche Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO). Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung dahingehend konkretisiert. Zur eindeutigen Regelung und Verortung wurde einerseits ein eingeschränktes Gewerbegebiet und andererseits ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO wurde bewusst nicht getroffen, da in diesem eine klare Nutzungstrennung zwischen Wohnen und Gewerbe so nicht möglich ist, bzw. in Bezug auf eine Abgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe weitere differenzierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Baufenster hätten getroffen werden müssen. Die Trennung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet ist eindeutiger und dient dem gleichen Ziel. Diese Vorgehensweise widerspricht insofern nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Es werden keine gewerblichen Nutzungen zugelassen, die über ein Störpotenzial verfügen, welches mit der benachbarten Wohnnutzung nicht vereinbar wäre (eingeschränktes Gewerbe). Die angeregte Abstufung der Nutzungen von Wohngebiet über Mischgebiet in Gewerbegebiet ist aufgrund der geringen Abstandsverhältnisse und der Kleinteiligkeit nicht sinnvoll bzw. praktisch nicht umsetzbar. Die vorgenommene Gliederung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet orientiert sich pragmatisch an den örtlichen Verhältnissen unter Einschluss zu erhaltender Gehölzbestände (Grünflächen) und ist insofern eindeutig und zielführend.

Weiterhin wurde angeregt, die Erschließung über die Waldstraße zu kappen, um das Wohngebiet zu entlasten. Dem hält die Stadt in der Abwägung entgegen, dass die Betriebsfahrzeuge bereits seit längerer Zeit die östliche und nördliche Zufahrt nutzen. Die Zufahrt über die Waldstraße soll für die PKW-Nutzung weiter offenstehen. Insofern ändert sich mit dem B-Plan nichts an der Erschließungssituation. Von höheren Immissionsbelastungen für die Anwohner ist demzufolge nicht auszugehen.

Seitens des FD Bauordnung wurde angemerkt, dass die schalltechnische Beurteilung widersprüchlich ist. Zu den Emissionskontingenten wurden Zusatzkontingente festgelegt, die befürchten lassen, dass die Orientierungswerte für das angrenzende Wohngebiet nicht eingehalten werden. Dem wurde entgegengehalten, dass die Geräuschkontingentierung sachgerecht erfolgte und eine Bestätigung durch die obere Immissionsschutzbehörde erhielt. Den Berechnungen liegen die nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorte (IO 01 bis IO 09) zugrunde. Dies betrifft die benachbarten Wohnhäuser (IO 01 bis IO 05), die Baugrenze des geplanten WA (IO 06, IO 07) und die nördliche Kleingartenanlage (IO 08, IO 09). Die Berechnungen der Lärmkontingente für die Gewerbeflächen (Teilflächen TF01 bis TF03) erfolgte so, dass an allen Immissionsorten die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 eingehalten bzw. unterschritten werden, auch bei Ausnutzung der Zusatzkontingente für den angegebenen Richtungssektor. Mit dieser festgesetzten Lärmkontingentierung sind schalltechnische Konflikte mit der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen.

Vom FD Bauordnung wird angeführt, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen „Angebotsplan“ der Stadt Bad Schmiedeberg handelt, auch wenn die Begründung zu „Ziel und Zweck des Bebauungsplanes“ eher vorhabenbezogen (Sicherung Betriebsstandort Fa. Timbercut) ist. Das öffentliche Interesse der Stadt Bad Schmiedeberg ist nicht begründet. Die Begründung des Bebauungsplans wurde diesbezüglich ergänzt. An der konfliktfreien Sicherung des Betriebsstandortes sowie seiner Erweiterung im eingeschränkten und erforderlichen Rahmen besteht ein öffentliches Interesse, welches durch die Stadt Bad Schmiedeberg getragen wird. Im Vordergrund steht die Sicherung der Arbeitsplätze (derzeit 17 – 20 Beschäftigte) verbunden mit der Sicherung des Unternehmens als Forstdienstleister für den privaten und öffentlichen Bereich

und damit als wichtiger Bestandteil der gewerblichen Infrastruktur. Darüber hinaus ist der Betrieb eine Quelle für die Einnahme von Gewerbesteuern für die Stadt Bad Schmiedeberg. Aufgrund der angespannten Haushaltslage ist die Stadt mehr denn je auf jede Einnahmequelle angewiesen.

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen durch Vertrag und dingliche Sicherung zu sichern sind. Dies ist vorliegend mit den Antragsunterlagen zur Waldumwandlung und den zwischenzeitlich erteilten Genehmigungen für die Erstaufforstung und die Waldumwandlung erfolgt. Weiteren Hinweisen zur Bilanzierung der Eingriffsregelung (Code für den Mischbestand Nadelholz-Laubholz) wurde gefolgt. Diese hatten jedoch keine Auswirkungen auf die Ausgleichsmaßnahmen.

Auf Hinweis der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde die Begründung ergänzt um Aussagen des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans vom 14.07.2017. Diese in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung haben keine bindende Wirkung und stehen dem Planvorhaben auch nicht entgegen.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt machte Bedenken geltend gegen die externe Ausgleichsmaßnahme zur Erstaufforstung in der Gemarkung Dabrun, da es sich um intensiv genutztes Ackerland handelt, welches der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen werden darf. Die Genehmigung der Erstaufforstung durch die untere Forstbehörde vom 29.08.2017 erfolgte letztlich einvernehmlich mit dem ALFF Anhalt. Geprüfte Standortalternativen scheiterten an der Verfügbarkeit der Grundstücksflächen. Für die genehmigte Fläche zur Erstaufforstung liegt die Zustimmung des Grundstückseigentümers vor. Weiterhin wurde der berechnete Überschuss von Wertpunkten bei der Eingriffsbilanzierung vom ALFF Anhalt hinterfragt. Der Überschuss von 90.170 WP ergibt sich aus den forstrechtlichen Erfordernissen für die Erstaufforstung (A1) und die Waldumbaumaßnahme (A2), die gleichzeitig als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt berechnet sind. Die alleinige Bilanzierung nach naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen würde zwar zu einem geringeren Ausgleichsvolumen führen, würde jedoch die waldrechtlichen Erfordernisse nicht erfüllen.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf des Bebauungsplans wurden Bedenken von Bewohnern aus dem benachbarten Wohngebiet vorgebracht, die sich im Wesentlichen auf die immissionsschutzrechtlichen Belange (Störgrad des Gewerbetriebes) beziehen. Die Prüfung der Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung führte zu Berücksichtigungen in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans. Die Festsetzungen für die Größe der Baugebiete sowie das Maß der baulichen Nutzung wurden reduziert. Flächen, die für die bauliche Nutzung nicht erforderlich sind, wurden als Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus erfolgte die Festsetzung von Geräuschkontingenten auf der Grundlage von schalltechnischen Untersuchungen, um die Orientierungswerte für die Lärmimmission auf die benachbarte Wohnbebauung einzuhalten. Die vorgenommenen Planfestsetzungen werden den immissionsschutzrechtlichen Belangen gerecht. Die benachbarten Wohnnutzungen werden mit den Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet und die Geräuschkontingentierung vor übermäßigen Immissionen geschützt. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 werden eingehalten. Weitere Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans wurden im Rahmen der Abwägung mit entsprechender Begründung erwidert.

Ein Grundstückseigentümer richtete eine Eingabe mit Schreiben vom 18.09.2017 an das Landesverwaltungsamt, welches die Stadt Bad Schmiedeberg mit Schreiben vom 16.10.2017 davon in Kenntnis setzte. Nach Prüfung der vorliegenden Stellungnahmen des Landesverwaltungsamtes und des Landkreises Wittenberg aus der Trägerbeteiligung kam das Landesverwaltungsamt zu der Einschätzung, dass die Hinweise der Fachbehörden aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) überwiegend zufriedenstellend in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Das betrifft zumindest die Belange des Bodenschutzes, des Abfallrechts und des Waldrechts. Bezüglich des Immissionsschutzrechtes wurde auf die Kritikpunkte der oberen Immissionsschutzbehörde zu den schalltechnischen Gutachten verwiesen. Dazu wurden weitere Hinweise gegeben. Die Hinweise wurden durch die Stadt Bad Schmiedeberg geprüft und in der Abwägung berücksichtigt. Im Ergebnis gab es keine Veranlassung für weitere Änderungen des Bebauungsplans. Die getroffenen

Festsetzungen im Bebauungsplan sind hinreichend, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der benachbarten Wohnnutzung zu vermeiden. Auch im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO wurden alle bekannten Belange gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB gerecht bewertet und abgewogen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Bauleitplanung wurden auch Standortalternativen geprüft. Südlich der Ortslage Söllichau wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet im Strauchgrund“ aus dem Jahr 1993 ein Gewerbegebiet erschlossen. Hier wäre auf bislang unbebauten Flächen eine Ansiedlung möglich. Diese wie auch andere Standortalternativen kommen jedoch aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht. Eine Verlegung des Betriebsstandortes ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Die dafür erforderlichen investiven Aufwendungen übersteigen die betriebswirtschaftlichen Möglichkeiten. Auch ist die Auslagerung wesentlicher Teile des Betriebes an einen zweiten Standort sowohl aus betriebswirtschaftlicher Sicht als auch aus logistischen Gründen nicht durchführbar. Zum etablierten Betriebsstandort an der Waldstraße gibt es insofern keine Standortalternative.

Die Bemühungen des Betriebsinhabers und der Stadt Bad Schmiedeberg sind deshalb darauf ausgerichtet, durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Standortverträglichkeit zu erreichen. Die dazu erforderlichen Aufwendungen werden finanziell durch den Betriebsinhaber übernommen und im städtebaulichen Vertrag gesichert. Sie sind im Vergleich zu den Aufwendungen für einen neuen Betriebsstandort betriebswirtschaftlich vertretbar.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans können die städtebaulichen Konflikte am Standort nicht gelöst werden. In der Folge wären die gewerblichen Nutzungen des Betriebes nicht oder nur zu einem geringen Teil zulässig. Der Betrieb wäre aus betriebswirtschaftlicher Sicht am Standort nicht überlebensfähig.

6. Satzung und Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 1/2016 „Gewerbegebiet an der Waldstraße in Söllichau“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 14.12.2017 vom Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg unter der Beschluss-Nummer I/213-2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Mit Schreiben vom 12.03.2018 erteilte der Landkreis Wittenberg die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 1/2016 „Gewerbegebiet an der Waldstraße in Söllichau“ (AZ: 63-03980-2017-41).

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Bad Schmiedeberg am 11.04.2018 erlangt der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

Bad Schmiedeberg, im April 2018